

Zentrale Pratteln Vermietungsreglement

Dieses Vermietungsreglement konkretisiert die gesetzlichen Bestimmungen des schweizerischen Mietrechts (OR) sowie die Statuten der Genossenschaft HOMEBASE im Bereich Vermietung von Modulen. Es ist Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages.

1. Allgemeines

1.1 Grundsätze

Die Genossenschaft HOMEBASE realisiert und betreibt auf dem Areal Zentrale Pratteln ein Gebäude mit rund 104 Modulen für Wohn- und gewerbliche Nutzung sowie Gemeinschaftsräume und Waschküchen. HOMEBASE verpflichtet sich gemäss ihrer Vision zu sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit und verbindet diese mit Gestaltungsfreiheit für ihre Mieter:innen.

Die Module werden einzeln oder durch Zusammenschluss, als Wohnungen oder für gewerbliche Zwecke vermietet. Die Mietsache wird entsprechend dem architektonischen Material- und Konstruktionsbeschrieb als Wohn- oder Gewerberaum übergeben. Jedes Modul ist mit einem Küchen- und Sanitärelement ausgestattet. Dieses kann innerhalb der Wohnfläche frei platziert und von den Mieter:innen angeschlossen werden. Den Mieter:innen steht es frei, das Modul weiter auszubauen. Wände und Decken dürfen allerdings ausschliesslich mit Kalkfarbe im Farbton des Innenputzes gestrichen werden. Nebenträume wie Reduits oder Kellerräume werden nicht zum Modul angeboten. Solche Flächen können bei Bedarf von den Mieter:innen innerhalb der Mietfläche realisiert werden.

Beim Auszug sind die Räume im bei Mietantritt übernommenen Zustand abzugeben. Der Vorstand kann im Einzelfall entscheiden, ob die Einbauten ganz oder teilweise belassen werden sollen. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Entschädigung.

1.2 Mitgliedschaft

Die Miete von Modulen setzt grundsätzlich die vorgängige Aufnahme in die Genossenschaft HOMEBASE voraus (Statuten Art. 3.). In begründeten Ausnahmefällen kann die Vermietung auch an Nichtmitglieder erfolgen, z.B. im Falle von befristeten Mietverträgen.

1.3 Mieteranteil

Der für die Miete notwendige Anteil an Eigenkapital (Mieteranteil) wird vom Vorstand festgelegt. Er muss spätestens bei Bezug der Module vollumfänglich einbezahlt sein.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Mieteranteil, unter Berücksichtigung allfälliger auszugsbedingter Kostenbegleichungen nach Massgabe der Statuten per Ende des laufenden Geschäftsjahres zurückbezahlt.

2. Vergabe von Modulen

2.1 Organisation

Der Vorstand bereitet die Vermietung der Module vor, prüft die eingegangenen Bewerbungen und entscheidet abschliessend über die Vergabe der Module.

2.2 Vergabekriterien

Die Vermietung der Module erfolgt nach Massgabe der in den Statuten festgehaltenen Kriterien. Für den Entscheid über die Vergabe sind insbesondere die folgenden Kriterien massgebend:

- Wohnmodule:
 - Fähigkeit, selbstständig den Haushalt führen zu können
 - Einhalten der Belegungsvorschriften, siehe Punkt 4.
 - Beitrag zu einer Mischung der Bewohnerschaft nach den Kriterien Alter, Haushaltsform und Haushaltseinkommen.
- Gewerblich genutzte Module
 - Die Gewerbeflächen tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei, sichern die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen im Quartier, ermöglichen die nahe Kombination von Wohnen und Arbeiten und leisten einen Beitrag zu einem attraktiven Quartier.
 - Die Anzahl gewerblich genutzter Module ist beschränkt.

Eine vom Vorstand genehmigte Anzahl Module kann an Institutionen vermietet werden. Die Genossenschaft schliesst mit den betreffenden Organisationen eine Rahmenvereinbarung ab, die das Auswahlverfahren der Untermieter:innen sowie eine allfällige Wohnbegleitung umfasst.

2.3 Interne Wohnungswechsel

Freie Module werden vor der öffentlichen Ausschreibung den Genossenschaftsmitgliedern angeboten. Bevorzugt werden unmittelbar angrenzende Parteien, die ihr Modul erweitern möchten. Interne Modulwechsel sind unter folgenden Bedingungen möglich:

- Seit Mietbeginn müssen mindestens zwei Jahre vergangen sein.
- Die Mietpartei ist bereit, den Mietzins eines zusätzlichen halben Monats für die bisherigen Module, die abgegeben werden, zu übernehmen, da eine Überschneidung von mindestens zwei Wochen erforderlich ist.
- Die Module werden beim Auszug gemäss den Bestimmungen des Reglements hinterlassen.

3. Anforderungen an das Mietverhältnis

3.1 Residenzpflicht

Die Mieter:innen der Module sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Nutzungseinheiten selbst zu nutzen. Sie müssen den zivilrechtlichen Wohnsitz in dieser Wohnung haben. Eine Nutzung der Module als reine Zweitwohnung oder zu vorwiegenden Wochenaufenthalten ist ausgeschlossen. Die Verletzung der Residenzpflicht kann zur Kündigung des Mietverhältnisses sowie zum Ausschluss aus der Genossenschaft führen. Ausgenommen sind Mietverhältnisse mit Institutionen sowie von ausschliesslich zu gewerblichen Zwecken genutzten Modulen.

3.2 Untervermietung

Die Untervermietung einer Nutzungseinheit ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch verweigern, wenn:

- die Mieter:innen sich weigern, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags schlechter sind;
- Die Mieter:innen mit der Untermiete Einkommen erwirtschaften;
- der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile (z.B. durch Lärmbelastung, gewerbliche Nutzung ohne Bewilligungen) entstehen.

Die Bedingungen für Untervermietung im Rahmen eines Mietverhältnisses mit Institutionen werden individuell geregelt.

Befristete Untermiete: Bei längerer Abwesenheit der Hauptmieter:innen ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf eines Jahres muss das Modul von den Hauptmieter:innen wieder dauernd bewohnt oder gekündigt werden. Unterlässt der/die Mieter:in die Kündigung, kann der Vorstand das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen und das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.

Temporäre Vermietung: Eine Kurzzeitvermietung und temporäre Vermietung von Modulen ist nicht gestattet, insbesondere wenn diese zu gewerblichen Zwecken erfolgt.

Der gegenseitige Abtausch von Modulen ist ohne Genehmigung durch den Vorstand ausgeschlossen. Der Abschluss von gegenseitigen Untermietverhältnissen ist nicht zulässig.

4. Belegungsvorschriften

- Die Mindestbelegung der Wohnmodule muss spätestens zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag verbindlich festgehalten.
- Für die Beurteilung der Mindestbelegung werden ausschliesslich jene Personen berücksichtigt, welche die Wohnung dauerhaft und als festen Wohnsitz bewohnen oder als Arbeitsort dauerhaft nutzen.
- Tritt während der Mietdauer eine Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, die Vermieterin innert drei Monaten schriftlich darüber zu informieren und ein entsprechendes Änderungs-gesuch einzureichen.
- Ab Eintritt der Unterbelegung wird der Mietpartei eine Karenzfrist von zwei Jahren eingeräumt, um die Belegung anzupassen, insbesondere durch Kündigung unterbelegter Module.
- Bei Bedarf bietet die Genossenschaft nach Möglichkeit kleinere Wohnmodule an.
- Besteht nach Ablauf der Karenzfrist weiterhin eine Unterbelegung, ist der Vorstand berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen zu kündigen.
- Unterlässt die Mietpartei die Mitteilung gemäss Abs. 3, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

4.1 Wohnen

Die maximal zulässige Wohnfläche richtet sich nach der Anzahl Personen, die dauerhaft im Haushalt leben. Als Richtwert gelten:

- 1 Person: 1 Grundmodul
- 2 Personen: 2 Grundmodule
- 3 - 4 Personen: 3 Grundmodule
- 5 - 6 Personen: 4 Grundmodule
- 7 - 8 Personen: 5 Grundmodule
- usw.

Verschiedene Modulgrössen:

- Ein Modul der Grösse S hat rund 40 m² und entspricht einem Grundmodul.
- Ein Modul der Grösse M hat rund 60 m² und entspricht zwei Grundmodulen.
- Ein Modul der Grösse L hat rund 80 m² und entspricht zwei Grundmodulen.

Ausnahmen: Der Vorstand kann begründete und angemessene Abweichungen von den vorstehenden Kriterien bewilligen, insbesondere

- wenn die Mietpartei eine regelmässige Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Erwachsenen wahrnimmt. Diese Personen werden für die Belegungsberechnung als mitwohnend berücksichtigt, auch wenn sie nicht amtlich gemeldet sind oder sich nur zeitweise in der Wohnung aufhalten.
- bei Wohngemeinschaften ohne familiären Bezug. In diesem Fall ist ein plausibles Belegungskonzept vorzulegen.

Subventionierte Wohnungen werden ausschliesslich gemäss den jeweils anwendbaren Förder- und Belegungskriterien vergeben.

4.2 Arbeiten

- Jede Person kann zusätzlich zu ihrem Wohnmodul ein oder mehrere Module für gewerbliches oder künstlerisches Arbeiten mieten.
- Voraussetzung ist, dass die gewerbliche oder künstlerische Tätigkeit einen substanziellen Bestandteil der Lebens- oder Erwerbstätigkeit der betreffenden Person darstellt und kein anderer Arbeitsplatz permanent zur Verfügung steht.
- Es ist zulässig, ausschliesslich Arbeitsmodule ohne Wohnmodul zu mieten.

5. Inkraftsetzung

Das Vermietungsreglement bildet zusammen mit den Statuten und der Hausordnung einen integrierenden Bestandteil der Mietverträge. Das Vermietungsreglement gemäss Art. 4 der Statuten tritt mit dem Beschluss des Vorstandes vom 02. Februar 2026 in Kraft.